

Hinte / Canhusen – Hinte

Weitblick! Einfamilienhaus mit massivem Nebengebäude in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25335002



www.von-poll.com

???? ??????: 149.900 EUR • ??????????: ca. 90,92 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.034 m²

??????? ???????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25335002	????? ???????	149.900 EUR
????????????	ca. 90,92 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????????	???????
??????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	1963	????????????	ca. 25 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	318.40 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	03.02.2035	????????????	H
????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	????????????	
		????? ??????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

?? ?????????



???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

?? ?????????



???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

?? ?????????



??????? ???????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit massivem Nebengebäude und attraktivem Weitblick befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.034 m² und wurde im Jahr 1963 in einer ruhigen Lage von Canhusen errichtet. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, wovon sich zwei Schlafzimmer im Ober- und ein Schlafzimmer im Erdgeschoss befinden. Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 91 m² und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, welche das ebenerdige Wohnen ermöglicht. Die Immobilie ist hervorragend geeignet für kleine Familien, denen qualitatives Wohnen und die Nähe zur Natur besonders wichtig sind. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in den Flur, welcher Sie in alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses führt. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein Zimmer das sich als Esszimmer oder auch als Schlafzimmer anbietet, wodurch die Immobilie sich auch im höheren Alter gut bewohnen lässt. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss das großzügige Wohnzimmer, welches durch zwei große Fenster sehr freundlich und einladend wirkt. Des Weiteren befindet sich anliegend an das Wohnzimmer die Küche, die über eine charmante Einbauküche und genügend Raum für einen gemütlichen Essplatz bietet, welche zum gemeinsamen Kochen und Verweilen in der Küche einladen. Abgerundet wird diese Ebene durch ein modernisiertes Duschbad, welches über eine ebenerdige Dusche verfügt und somit ebenerdigen Wohnkomfort bietet. Über die massive Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das Ihnen zwei geräumige Schlafzimmer und ein Büro oder Gästezimmer bietet. Das Wohnhaus ist zum Teil unterkellert und bietet, da dieser trocken ist, zusätzlich wertvollen Stauraum beispielsweise für lagerfähige Lebensmittel. Besonders hervorzuheben ist das massive Nebengebäude, das sowohl als Werkstatt wie auch als Lagerraum genutzt werden kann – perfekt für Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte. Die Terrasse, die sich zwischen dem Wohnhaus und dem Nebengebäude befindet, bietet einen wunderbaren, geschützten Platz zum Entspannen und Genießen der Natur. Von hier haben Sie einen hervorragenden Blick über den großzügigen Garten, der ein Highlight der Immobilie darstellt. Er ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für gesellige Grillabende mit Freunden, für Kinder zum Spielen oder einfach zum Entspannen in der Sonne – hier ist für jeden etwas dabei. Die herrliche, freie Aussicht lädt dazu ein, die Natur und die umliegende Landschaft in vollen Zügen zu genießen. Genießen Sie den Weitblick und die ruhige Lage, die dieses Zuhause zu einem besonderen Ort machen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und qualitativem Wohnkomfort.

???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

????????????????? ??? ???? ?????

- massives Nebengebäude
- ebenerdiges Wohnen
- seniorengerecht
- durchdachter Grundriss
- ruhige Lage
- Weitblick
- Garten
- Keller
- Kleinkläranlage
- Brennwerttherme 2015
- Fenster - Kunststoff-Iso 2009
- Einbauküche
- Laminatboden
- Fliesen

??????? ???????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

??? ??? ??? ???????????

Der idyllische Ort Canhusen gehört zur Gemeinde Hinte im Landkreis Aurich und zeichnet sich durch seine ruhige Lage und weiten Landschaften aus. Nur wenige Fahrminuten entfernt befinden sich die Orte Hinte und Loppersum, die beispielsweise über Schulen und Einkaufsmöglichkeiten verfügen. Angrenzend an Hinte befindet sich die Stadt Emden. Emden verfügt über ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Geschäften und Restaurants, die Sie in der Innenstadt erkunden können. Auch eine gute gesundheitliche Versorgung und ein weites Bildungsangebot stehen Ihnen hier zur Verfügung. Trotz der ruhigen Lage haben Sie alle Notwendigkeiten des Alltags in der umliegenden Umgebung und können somit von der Ruhe und der Nähe zur Stadt zugleich profitieren. An den Fernverkehr angebunden sind Sie durch die Autobahn und den Bahnhof, die beide umgehend in Emden zu finden sind.

??????? ???????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 318.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25335002 - 26759 Hinte / Canhusen – Hinte

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com